

Full studija – Investicijska analiza (po tačkama)

Opseg: 12–15 stranica

Struktura:

1. Uvod i cilj studije
 - Kratki opis projekta (lokacija, tip, ciljna skupina – lokalci / dugoročni najam).library
 - Cilj: procijeniti isplativost projekta kroz NPV, IRR i period povrata.
2. Analiza lokacije i tržišta
 - Makro okvir: stanje tržišta u Dubrovniku (deficit stanova 500–700, rast cijena).library
 - Mikro lokacija: npr. Lapadska obala – promet, pristup, blizina sadržaja.
 - Usporedni projekti (2–3 stvarna primjera iz Dubrovnika sa sličnim gabaritima).
3. Urbanistički i pravni okvir
 - Što se smije graditi po GUP-u / UPU-u (broj etaža, koeficijenti izgrađenosti).
 - Potrebne dozvole i okvirni rokovi za ishodaenje.
4. Tehnički opis projekta
 - Broj stanova, kvadrature, tipologija (1-sobni, 2-sobni).
 - Standard gradnje (materijali, oprema, energetska razred).
 - Parkirna mjesta, zajedničke površine, spremišta.
5. Investicijski troškovi – detaljna razrada (tablice)
 - Zemljište (nabavna cijena, porez, eventualni trošak prenamjene).
 - Projektiranje (idejni, glavni projekt, nadzor).
 - Građevinski radovi ($\text{€}/\text{m}^2 \times \text{m}^2$, razdvojeno grubi i završni).
 - Instalacije, oprema, vanjsko uređenje.
 - Komunalni i vodni doprinosi, takse.
 - Ostali troškovi (marketing, finansijski troškovi, rezerva).
6. Model financiranja
 - Scenarij A – vlastiti kapital + bankovni kredit (omjer, kamata, rok).
 - Scenarij B – JV s vlasnikom zemljišta (land as equity, podjela dobiti).
 - Tablica novčanih tokova po scenariju (investicije i otplate kredita).
7. Prihodi – scenariji
 - Scenarij 1 – 100% prodaja: dinamika prodaje po godinama, cijene po m^2 .
 - Scenarij 2 – mješovito (prodaja + najam): dio prodan, dio ostaje u portfelju.
 - Scenarij 3 – 100% najam: analiza rente, popunjenosti, operativnih troškova.
 -

8. Cash flow projekcija (5–10 godina)
 - Godišnje: investicije, prihodi, operativni troškovi, servis duga, neto novčani tok.
 - Izračun NPV (8–10% diskont), IRR i period povrata po scenarijima.
 9. Analiza rizika (tablica + tekst)
 - Tržišni, građevinski, regulatorni, financijski.
 - Vjerojatnost, utjecaj, mjere ublažavanja.
 10. Zaključak i preporuka
 - Koji je scenarij optimalan (čista prodaja vs. kombinirani model).
 - Preporučeni sljedeći koraci (projekti, dozvole, pregovori s bankom).
- U „full“ verziji dodajemo:
- 3–4 tablice za CAPEX i prihode.
 - 1–2 jednostavna grafa (npr. kumulativni cash flow, osjetljivost na cijenu m²).
 - Kratki „Executive Summary“ na 1 stranici za banku/investitora.